

SUMÁRIO

PREFÁCIO À 1. ^a EDIÇÃO – ARRUDA ALVIM	7
NOTA À 10. ^a EDIÇÃO	11
1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	21
2. BREVE NOTÍCIA HISTÓRICA	25
3. DIREITO COMPARADO	31
3.1 Denominação	31
3.2 Natureza jurídica	33
3.3 Convenção de condomínio	35
3.4 Direitos e deveres dos condôminos	37
3.5 O síndico	40
3.6 Assembléia de condôminos	43
3.7 Estado atual da legislação comparada	47
4. DENOMINAÇÃO E NATUREZA JURÍDICA NA DOCTRINA NACIONAL E ESTRANGEIRA	51
4.1 Denominação	51
4.2 Natureza jurídica do condomínio tradicional	54
4.3 A propriedade em mão comum (<i>Gemeinschaft zur gesammten Hand</i>)	55
4.4 Natureza jurídica da propriedade horizontal (condomínio edilício)	55
4.4.1 Comunhão de bens	56
4.4.2 Sociedade imobiliária	56
4.4.3 Propriedade solidária	57
4.4.4 Teoria da servidão	58
4.4.5 Universalidade de fato e universalidade de direito. Personalização do patrimônio comum	58

4.4.6	A propriedade horizontal como instituto jurídico novo	61
5.	OBJETO	65
5.1	Considerações gerais.....	65
5.2	Inaplicabilidade do regime condominial aos chamados “condomínios fechados”	66
5.3	O problema das vagas de garagem em edifícios de apartamentos	69
6.	CONSTITUIÇÃO.....	75
6.1	Considerações gerais.....	75
6.2	A incorporação.....	76
6.3	Outras modalidades	76
6.4	Requisitos para a constituição da propriedade horizontal	77
6.5	Especificação do condomínio	78
6.6	Fração ideal no solo e nas outras partes comuns	79
7.	EXERCÍCIO DO CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIOS.....	81
8.	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	83
8.1	Introdução	83
8.2	Natureza jurídica	84
8.2.1	Associação	84
8.2.2	Contrato.....	84
8.2.3	Concepções mistas.....	86
8.2.4	Caráter normativo	87
8.3	Quem deve elaborar a convenção	88
8.4	Forma da convenção.....	88
8.5	Conteúdo da convenção	89
8.6	Quorum para a aprovação da convenção.....	89
8.7	Quorum para a alteração da convenção.....	91
8.8	Quorum em casos especiais	93
8.9	Harmonia entre a convenção e a lei.....	94
8.10	Interpretação da convenção de condomínio.....	95
8.11	Punição a condôminos impontuais	97

8.12	Utilização, pelo condômino, de coisas comuns em caráter exclusivo.....	98
8.13	Alteração da destinação do edifício	100
8.14	Horário de funcionamento do edifício.....	102
9.	DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS.....	105
9.1	Considerações gerais.....	105
9.2	Deveres	105
9.3	Direitos	111
10.	DESPESAS DE CONDOMÍNIO.....	115
10.1	Conceito de despesas.....	115
10.2	Natureza das despesas de condomínio	116
10.3	Espécies de despesas.....	118
10.4	Despesas com tributos	121
10.5	Seguro	121
10.6	Responsabilidade do adquirente por despesas não pagas pelo alienante de unidade autônoma.....	122
10.7	Cobrança judicial das despesas de condomínio	123
10.8	Proteção aos direitos da minoria.....	123
10.9	Suspensão do pagamento de despesas aprovadas irregularmente.....	124
11.	ASSEMBLÉIA GERAL DE CONDÔMINOS.....	125
11.1	Considerações gerais.....	125
11.2	Espécies de assembleias	125
11.3	Convocação: a quem compete	126
11.4	Forma de convocação	126
11.5	Conteúdo da convocação.....	127
11.6	Atribuições e <i>quorum</i>	128
11.7	Contagem dos votos	129
11.8	Proteção aos direitos da minoria.....	130
11.9	Participação dos locatários na assembleia de condôminos....	133
11.10	Representação dos condôminos na assembleia geral. Limitação de mandatos	135

11.11 Impugnação às deliberações da assembléia de condôminos	136
12. O SÍNDICO.....	141
12.1 Conceito.....	141
12.2 Funções.....	142
12.3 Representação do condomínio pelo síndico	145
12.4 Destituição do síndico	146
12.5 O administrador.....	148
12.6 O zelador e o garagista.....	149
12.7 Autogestão: vantagens e desvantagens	149
13. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIOS.....	153
13.1 Considerações gerais.....	153
13.2 Causas determinantes do fim da propriedade horizontal ..	153
14. CASUÍSTICA DO CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIOS	155
14.1 Pode o condômino abrir porta ou janela, na parede de seu apartamento, para uni-lo a outra unidade, também de sua propriedade?	157
14.2 Omissa a convenção de condomínio, é de ser admitida a colocação de letreiros ou cartazes na fachada do edifício?	158
14.3 O proprietário de unidade situada no último andar do edifício pode transformar o teto em terraço ou construir sobre ele nova unidade?.....	159
14.4 A não utilização de elevador por condômino residente em unidade situada no andar térreo o dispensa da obrigação de pagar a respectiva quota das despesas?.....	162
14.5 É tolerável a permanência de animais domésticos em apartamentos, contrariando-se a convenção de condomínio?	165
14.6 O condômino pode usucapir partes comuns do edifício? .	168
14.7 Omissa a convenção, pode o condômino introduzir inovações em sua vaga de garagem (colocando, por exemplo, armários embutidos)?.....	172
14.8 É lícita a exclusão de condômino nocivo à tranquilidade do condomínio?	172

14.9	Os encargos de condomínio devem ser cobrados em ação de execução (CPC, art. 585, V) ou pelo procedimento sumário (CPC, art. 275, II, b)?	174
14.10	Razões de segurança individual podem justificar a alteração da fachada do edifício?	176
14.11	É lícita a inserção, em contratos e na convenção de condomínio, de cláusula reservando ao incorporador o uso exclusivo do telhado ou das paredes externas do edifício para exploração de anúncios comerciais?	178
14.12	Pode o condomínio adquirir, em nome próprio, unidades autônomas do edifício?	179
14.13	Responde o condomínio por furto de veículo estacionado na garagem do edifício?	181
14.14	Pode o condômino, se as dimensões da vaga de garagem o comportarem, guardar mais de um veículo, omissa a respeito a convenção de condomínio?	184
14.15	Na hipótese de vagas de garagem indeterminadas, é lícita a destinação de partes comuns do edifício como rampas ou corredores para o estacionamento de veículos por manobristas?	185
14.16	É admissível o saque de letra de câmbio à vista para cobrança de despesas condominiais?	187
14.17	Qual a validade da cláusula de não indenizar nas convenções de condomínio?	188
14.18	É admissível a penhora de bens de condôminos na execução intentada contra o condomínio?	190
14.19	É lícita a proibição ou limitação do ingresso de visitantes e convidados em dependências do edifício como <i>playground</i> , piscina, salão de festas etc.?	192
14.20	Omissa a convenção, pode o condômino instalar antena de radioamador no teto do edifício?	193
14.21	É lícito ao condômino recusar-se a pagar despesas aprovadas irregularmente pela assembléia?	195
14.22	Pode o síndico ingressar no interior das unidades autônomas para proceder a reparações nas partes comuns do edifício?	197

14.23	O condômino pode intentar ação de prestação de contas contra o condomínio?	199
14.24	É admissível, na cobrança de despesas de condomínio, o chamado “abono pontualidade”?	200
14.25	É penhorável elevador de edifício de apartamentos?	201
14.26	É admissível a tutela antecipatória (art. 273 do CPC) nas ações que envolvem o condomínio?	203
14.27	É nula deliberação da assembléia de condôminos sobre matéria não constante da ordem do dia?	205
14.28	A assembléia de condôminos pode alterar a forma de uso das partes comuns e o critério adotado para as despesas de condomínio?	207
14.29	O condomínio irregular, sem síndico eleito, nem convenção registrada, tem legitimidade para acionar condôminos inadimplentes?	208
14.30	A figura do <i>gerente</i> de condomínio é compatível com o sistema da lei civil?	209
14.31	Tem o condômino direito de ampla defesa em relação a multas impostas pelo condomínio?	210
14.32	Em caso de alienação do imóvel, quem responde pelas despesas de condomínio: o titular do domínio ou o com-promissário comprador?	211
14.33	Nos chamados “loteamentos fechados” deve ser reconhecida legitimidade para cobrança das despesas necessárias à manutenção e administração?	213
14.34	O registro da convenção é requisito essencial para a validade do ato ou, apenas, para a eficácia em relação a terceiros?	215
14.35	É admissível a utilização do fundo de reserva para pagar despesas com a administração do condomínio?	216
14.36	Os chamados “loteamentos fechados” sujeitam-se ao regime do condomínio edilício?	217
14.37	As despesas de condomínio podem ser cobradas por ação monitória?	218
14.38	Na omissão da convenção de condomínio, é válido sorteio de vagas de garagem segundo critérios fixados pela assembléia de condôminos?	220

14.39 É penhorável, na cobrança de despesas condominiais, apartamento instituído “bem de família”?	221
14.40 A multipropriedade (<i>time sharing</i>) rege-se pela lei do condomínio em edifícios? É admissível a divisão (ou fracionamento) da dívida no condomínio em edifícios?	222
14.41 Qual o critério para a fixação da base de cálculo das despesas no condomínio edilício?	224
14.42 Considera-se alteração da fachada, para os fins do art. 1.336, III, do Código Civil, o fechamento ou envidraçamento do terraço?	225
14.43 Quem responde pelas despesas de condomínio na hipótese de transferência da posse do imóvel pelo chamado “contrato de gaveta”?	227
14.44 A multa de 2%, de que trata o art. 1.336, § 1.º, do Código Civil, prevalece relativamente às convenções anteriores a esse diploma legal que estabeleceram porcentual maior?... ..	228
14.45 É lícito ao condômino instalar em sua unidade autônoma uma banheira com hidromassagem?.....	229
14.46 Constitui ato ilícito a indicação de nomes de condôminos inadimplentes nos balanços do condomínio ou em circulares emitidas pelo síndico?	231
14.47 Existe conexão entre a ação de cobrança de encargos condominiais e a ação declaratória de inexistência dessa obrigação?	233
14.48 É cabível ação de indenização contra o vendedor na hipótese de falta de vagas na garagem ou insuficiência de sua metragem?	234
14.49 Como deve ser resolvido o conflito entre o regulamento interno e a convenção de condomínio?	236
14.50 É penhorável vaga de garagem no condomínio em edifícios?	237
14.51 É admissível protesto por falta de pagamento de despesas de condomínio?.....	238
14.52 O regime jurídico do <i>supercondomínio</i> é diverso do regime jurídico do <i>condomínio edilício</i> ?	240

15. DIREITO INTERTEMPORAL: BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE A APLICAÇÃO DO CÓDIGO CIVIL AOS CONDOMÍNIOS CONSTITUÍDOS ANTES DE SUA VIGÊNCIA	245
16. CONSIDERAÇÕES DE <i>LEGE FERENDA</i>	249
17. CONCLUSÕES	253
BIBLIOGRAFIA	261
APÊNDICE	269
I – Lei 4.591, de 16.12.1964 (revogada parcialmente)	271
II – Lei 4.864, de 29.11.1965 (revogada parcialmente)	309
III – Lei 10.406, de 10.01.2002 (Código Civil)	321
ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO	329